

ARCO VARA AS
KORRALISE ÜLDKOOSOLEKU PROTOKOLL

Koostatud ja allkirjastatud Tallinnas 10.05.2016.

Arco Vara AS (registrikood: 10261718; aadress Rävåla pst 5, 10143 Tallinn) aktsionäride korraline üldkoosolek toimus 10.05.2016 Radisson Blu Sky Hotel saalis Lübeck asukohaga Rävåla pst 3, Tallinn.

Koosolek loeti avatuks kell 10.00 ja lõppes kell 10.45.

Arco Vara AS-i aktsiakapital on neli miljonit kakssada kaheksakümmend üks tuhat üheksasada kaheksa koma neli (4 281 908,40 EUR) eurot, mis on jagatud null koma seitsme (0,70) eurose nimiväärtusega lihtaktsiaks, millest igaüks annab koosolekul ühe (1) hääle. 03.05.2016 kella 23:59 seisuga oli Arco Vara AS-il aktsionäre kokku 1563, aktsiatega määratud hääli oli kokku kuus miljonit ükssada seitseteist tuhat kaksteist (6 117 012).

Käesoleva protokollis lisaks oleva üldkoosolekul osalejate nimekirja kohaselt registreerus üldkoosolekule kaksikümmend kaheksa (28) aktsionäri, kellele kuuluvate aktsiatega oli esindatud kokku kolm miljonit kolmsada nelikümmend kuus tuhat kolmsada seitseteist (3 346 317) häält, mis moodustab kokku viiskümmend neli koma seitse protsenti (54,7%) kõigist häälest. Vastavalt äriseadustik § 297 lg-le 1 oli kvoorum täidetud ning üldkoosolek oli otsustusvõimeline

Koosoleku kvoorumist ning hääletustulemustest on välja arvatud Raiffeisen Bank International AG esindaja poolt antud üheksateist tuhat üheksasada kaksikümmend viis (19 925) häält, sest täiendaval volikirjade kontrollimisel selgus, et esindajale antud volikirjad ei vasta nõuetele. Eeltoodust tulenevalt on protokollis sisaldavad hääletustulemused erinevad koosolekul avaldatust, kuid see muudatus ei mõjutanud otsuste vastuvõtmist.

Koosoleku juhatajaks valiti Hannes Vallikivi (i.k. 37402190227) ning protokollijaks valiti Evelin Kanter (i.k. 48710280329).

Koosoleku juhataja andis ülevaate päevakorraga seotud materjalide avaldamise kohta. Järgmised materjalid olid aktsionäridele kättesaadavad alates 14.04.2016 Arco Vara AS asukohas ning Arco Vara AS veebilehe kaudu eesti ja inglise keeles: (i) üldkoosoleku otsuste ettepanekud, (ii) 2015. aasta majandusaasta aruanne, (iii) juhataja vahetusvõlakirja väljalaske tingimused ja (iv) üksuste juhtide vahetusvõlakirjade väljalaske tingimused.

Koosoleku juhataja andis samuti ülevaate koosoleku reglemendist.

Koosoleku päevakorras oli:

- 1. 2015. aasta majandusaasta aruande kinnitamine**
- 2. kasumi jaotamine**
- 3. vahetusvõlakirja emiteerimine (seoses juhataja motivatsioonisüsteemiga)**
- 4. vahetusvõlakirjade emiteerimine (seoses Arco Vara grupi üksuste juhtide motivatsioonisüsteemiga)**
- 5. audiitori valimine**

Koosolekul päevakorrale täiendusi ei esitatud ning seega loeti päevakord kinnitatuks.

Päevakorrapunkt 1: 2015. aasta majandusaasta aruande kinnitamine

Arco Vara juhataja tegi lühikese ülevaate 2015. aasta majandusaasta ja lähiaastate prognoosi kohta.

Küsimus 1: Millest on tingitud selline optimism, et kasum järgnevatel aastatel kahekordistub (Ülo Siinmaa).

Vastus: Seatavad eesmärgid peavad olema kindlasti ambitsioonikad. Prognoosi oleme teinud nõ kraanade väärtuste põhjal, st aluseks on võetud planeeritavate objektide väärtused. Planeeritavate arenduste väärtus (Kodulahe 1. etapp ja Iztok) on ca 23 miljonit eurot. Arendustegevust kavatseme jätkata katkematu jadana, enne poolelioleva arenduse lõppu alustame järgmise maja ehitustegevusega. Ainuüksi Kodulahe projekti kogu maht ületab 40 miljonit eurot. (juhataja).

Küsimus 2: Kas Kodulahe projekti saab lähemalt tutvustada ka? (Ülo Siinmaa)

Vastus: Kodulahe projekti esimese maja maht on kokku 130 korterit, müüdava pinnaga natuke all 9000 m² ning prognoositava müügituluga ca 16 miljonit eurot. Kogu projekti maht on 330 korterit. Hetkel on käimas esimese maja eelmüük tempoga ca 1 müügitehing nädalas. (juhataja)

Otsuseprojekt: Kinnitada Arco Vara AS-i 2015. aasta majandusaasta aruanne.

Hääletamine: Hääletati ettepanekut kinnitada Arco Vara AS-i 2015. aasta majandusaasta aruanne.

Hääletamise tulemused:

Poolt:	3 346 317	häält	100,00% kvoorumist
Vastu:	0	häält	0,00% kvoorumist
Erapooletud:	0	häält	0,00% kvoorumist
Ei hääletanud:	0	häält	0,00% kvoorumist

Otsustati: **Kinnitada Arco Vara AS-i 2015. aasta majandusaasta aruanne.**

Päevakorrapunkt 2: kasumi jaotamine

Küsimus 1: Võlakirjade intress 12%, kuidas jõudsite sellise intressimäärani? (Ülo Siinmaa)

Vastus: kõnealuste Arco Vara võlakirjade puhul oli tegemist tagamata võlakirjadega ning intressimäär kujunes välja võttes arvesse turusituatsiooni emissiooni kavandamise ajal.

Küsimus 2: Kas Iztoki projekti jaoks on maa juba omandatud? Milline on kavandatava projekti ülevaade? (Lumi Capital Investments OÜ esindaja Martin Rekor)

Vastus: Iztoki projekti maa ei kuulu veel meile, aga sõlmitud on eelleping, et omandada äriühing, millele kuulub vastav kinnistu. Kinnistu asukoht on hinnaskaala mõttes kallim kui Manastirski piirkond. Iztokis sulandume rohkem ümbritsevasse keskkonda, aga Manastirski puhul eristusime märkimisväärselt. Iztoki projekti maht on ca 70 korterit keskmise suurusega ca 100 m² (arvestades sisse ka üldkasutatavate pindade m²-d nagu see Bulgaarias kombeks on). Korterite müügihind on ca 1200 EUR/m² (koos käibemaksuga). (juhataja)

Otsuseprojekt: Jaotada 31.12.2015 lõppenud majandusaasta puhaskasum summas 467 tuhat eurot alljärgnevalt:

- maksta dividendi 0,01 eurot aktsia kohta, kokku summas 61 170,12 eurot. Aktsionäride, kellel on õigus saada dividendi, nimekiri fikseeritakse seisuga 25. mai 2016 kell 23:59. Dividend makstakse aktsionäridele 30. mail 2016 ülekandega aktsionäri pangaarvele;
- suunata 406 tuhat eurot eelmiste perioodide jaotamata kasumisse.

Hääletamine: Hääletati ettepanekut otsustada kasumi jaotamine vastavalt otsuseprojektile.

Hääletamise tulemused:

Poolt:	2 753 709	häält	82,29% kvoorumist
Vastu:	0	häält	0,00% kvoorumist
Erapooletud:	592 608	häält	17,71% kvoorumist
Ei hääletanud:	0	häält	0,00% kvoorumist

Otsustati: **Jaotada 31.12.2015 lõppenud majandusaasta puhaskasum summas 803 tuhat eurot alljärgnevalt:**

- maksta dividendi 0,01 eurot aktsia kohta, kokku summas 61 170,12 eurot. Aktsionäride, kellel on õigus saada dividendi, nimekiri fikseeritakse seisuga 25. mai 2016 kell 23:59. Dividend makstakse aktsionäridele 30. mail 2016 ülekandega aktsionäri pangaarvele;
- suunata 406 tuhat eurot eelmiste perioodide jaotamata kasumisse.

Päevakorrapunkt 3: vahetusvõlakirja emiteerimine (seoses juhataja motivatsioonisüsteemiga)

Otsuseprojekt: Suurendada Arco Vara AS-i aktsiakapitali tingimuslikult, lastes välja ühe vahetusvõlakirja nimiväärtusega 1 000 eurot vastavalt üldkoosoleku materjalide hulgas olevatele ja aktsionäridele kättesaadavaks tehtud vahetusvõlakirja tingimustele;

Vahetusvõlakiri annab selle omanikule õiguse alates 10. maist 2019 kuni 31. detsembrini 2019 märkida kuni 390 000 Arco Vara AS-i aktsiat hinnaga 0,7 eurot aktsia;

Arco Vara AS-i juhatus võib aktsiate märkimisel aktsiakapitali suurendada maksimaalselt 273 000 euro ulatuses, s.t. 390 000 aktsia võrra.

Olemasolevad Arco Vara AS-i aktsionärid loobuvad vahetusvõlakirja märkimise eesõigusest ja selle vahetamise tulemusena välja lastavate aktsiate märkimise eesõigusest.

Hääletamine: Hääletati ettepanekut emiteerida vahetusvõlakiri juhatajale vastavalt otsuseprojektile.

Hääletamise tulemused:

Poolt:	3 338 117	häält	99,75% kvoorumist
Vastu:	8000	häält	0,24% kvoorumist
Erapooletud:	200	häält	0,01% kvoorumist
Ei hääletanud:	0	häält	0,00% kvoorumist

Otsustati: Suurendada Arco Vara AS-i aktsiakapitali tingimuslikult, lastes välja ühe vahetusvõlakirja nimiväärtusega 1 000 eurot vastavalt üldkoosoleku materjalide hulgas olevatele ja aktsionäridele kättesaadavaks tehtud vahetusvõlakirja tingimustele;

Vahetusvõlakiri annab selle omanikule õiguse alates 10. maist 2019 kuni 31. detsembrini 2019 märkida kuni 390 000 Arco Vara AS-i aktsiat hinnaga 0,7 eurot aktsia;

Arco Vara AS-i juhatus võib aktsiate märkimisel aktsiakapitali suurendada maksimaalselt 273 000 euro ulatuses, s.t. 390 000 aktsia võrra.

Olemasolevad Arco Vara AS-i aktsionärid loobuvad vahetusvõlakirja märkimise eesõigusest ja selle vahetamise tulemusena välja lastavate aktsiate märkimise eesõigusest.

Päevakorrapunkt 4: vahetusvõlakirjade emiteerimine (seoses Arco Vara grupi üksuste juhtide motivatsioonisüsteemiga)

Küsimus: Kellele need võlakirjad on ette nähtud? (Ülo Siinmaa).

Vastus: Võlakirjade omandamise õiguse saavad kindlaks määratud võtmeisikud, kes juhivad grupile olulise tähtsusega tütarühingut või grupi üksust, millel on eraldi raamatupidamine. Nõukogu koos juhatusega võtab vastu otsuse konkreetsete võtmeisikute kohta, kes on õigustatud omandama vahetusvõlakirju. (juhataja).

Küsimus 2: Kas aktsiad jaotuvad võlakirjaomanike vahel võrdselt? (Jaanus Hellat)

Vastus: Aktsiate märkimise õigus jaotub vahetusvõlakirjade omanike vahel vastavalt üksuse kasumile ja sõltuvalt sellest kui palju omakapitali on üksusele eraldatud. Iga 500 eurot annab õiguse märkida nii palju aktsiaid kui vastava juhatuse otsusega on kindlaks määratud. (juhataja)

Otsuseprojekt:

Suurendada Arco Vara AS-i aktsiakapitali tingimuslikult, lastes välja kuni 12 vahetusvõlakirja nimiväärtusega 500 eurot vastavalt üldkoosoleku materjalide hulgas olevatele ja aktsionäridele kättesaadavaks tehtud vahetusvõlakirjade tingimustele;

Eeldusel, et Arco Vara grupi puhaskasum aastatel 2016-2018 moodustab vähemalt 5,5 miljonit eurot, annavad vahetusvõlakirjad nende omanikele õiguse alates 10. maist 2019 kuni 31. detsembrini 2019 märkida kokku kuni 200 000 Arco Vara AS-i aktsiat hinnaga 0,7 eurot aktsia;

Arco Vara AS-i juhatus võib aktsiate märkimisel aktsiakapitali suurendada maksimaalselt 140 000 euro ulatuses, s.t. 200 000 aktsia võrra.

Olemasolevad Arco Vara AS-i aktsionärid loobuvad vahetusvõlakirjade märkimise eesõigusest ja vahetusvõlakirjade vahetamise tulemusena välja lastavate aktsiate märkimise eesõigusest ja vahetusvõlakirjade vahetamise tulemusena välja lastavate aktsiate märkimise eesõigusest.

Hääletamine:

Hääletati ettepanekut emiteerida kuni 12 vahetusvõlakirja Arco Vara grupi üksuste juhtidele vastavalt otsuseprojektile.

Hääletamise tulemused:

Poolt:	3 345 117	häält	99,96% kvoorumist
Vastu:	1000	häält	0,03% kvoorumist
Erapooletud:	200	häält	0,01% kvoorumist
Ei hääletanud:	0	häält	0,00% kvoorumist

Otsustati:

Suurendada Arco Vara AS-i aktsiakapitali tingimuslikult, lastes välja kuni 12 vahetusvõlakirja nimiväärtusega 500 eurot vastavalt üldkoosoleku materjalide hulgas olevatele ja aktsionäridele kättesaadavaks tehtud vahetusvõlakirjade tingimustele;

Eeldusel, et Arco Vara grupi puhaskasum aastatel 2016-2018 moodustab vähemalt 5,5 miljonit eurot, annavad vahetusvõlakirjad nende omanikele õiguse alates 10. maist 2019 kuni 31. detsembrini 2019 märkida kokku kuni 200 000 Arco Vara AS-i aktsiat hinnaga 0,7 eurot aktsia;

Arco Vara AS-i juhatus võib aktsiate märkimisel aktsiakapitali suurendada maksimaalselt 140 000 euro ulatuses, s.t. 200 000 aktsia võrra.

Olemasolevad Arco Vara AS-i aktsionärid loobuvad vahetusvõlakirjade märkimise eesõigusest ja vahetusvõlakirjade vahetamise tulemusena välja lastavate aktsiate märkimise eesõigusest ja vahetusvõlakirjade vahetamise tulemusena välja lastavate aktsiate märkimise eesõigusest.

Päevakorrapunkt 5: audiitori valimine.

Küsimus: Kuidas hindate kinnistute väärtusi, millist meetodit kasutate? (Ülo Siinmaa)

Vastus: Olulisi kinnistuid (Kodulahe, Madrid ja Manastirski) oleme lasknud hinnata erapooletutel ekspertidel. Vähemolulisi kinnistuid hindame ise. Kinnistute hindamisel lähtume eeldusest, et mis hinnaga oleks kinnistut võimalik müüa 1 aasta jooksul. Rahavoogude meetodit üldjuhul ei kasuta.

Otsuseprojekt:

Valida üheks aastaks (kuni järgmise aktsionäride korralise koosolekuni) üks audiitor ja nimetada selleks AS PricewaterhouseCoopers. Maksta audiitorile tasu Arco Vara AS-i 2016. a majandusaasta majandustegevuse auditeerimise eest vastavalt Arco Vara AS-i ja AS-i PricewaterhouseCoopers vahel sõlmitud lepingule.

Hääletamine:

Hääletati ettepanekut valida AS PricewaterhouseCoopers auditeerima 2016. aasta majandusaastat.

Hääletamise tulemused:

Poolt:	3 345 117	häält	99,97% kvoorumist
Vastu:	0	häält	0,00% kvoorumist
Erapooletud:	1000	häält	0,03% kvoorumist
Ei hääletanud:	0	häält	00,00% kvoorumist

Otsustati:

Valida üheks aastaks (kuni järgmise aktsionäride korralise koosolekuni) üks audiitor ja nimetada selleks AS PricewaterhouseCoopers. Maksta audiitorile tasu Arco Vara AS-i 2016. a majandusaasta majandustegevuse auditeerimise eest vastavalt Arco Vara AS-i ja AS-i PricewaterhouseCoopers vahel sõlmitud lepingule.

Hääletamise viisid läbi AS-i eCSD Expert esindajad. Hääletamine toimus elektrooniliselt aktsionäridele aktsionäride nimekirja kandmisel väljastatud hääletamispuhtidega.

Koosolekul kirjalikke eriarvamusi ega ettepanekuid ei esitatud.

Käesolevale protokollile on lisatud koosolekul osalejate nimekiri ja osalejate volikirjad.

Allkirjastatud digitaalselt

Juhataja

Allkirjastatud digitaalselt

Protokollija